

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Oliva Bay
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY

Guayaquil, 16 de marzo de 2026

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY** al 31 de diciembre del 2025, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe, y consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes del **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación de la rendición de cuentas a los Constituyentes y Beneficiarios, que no incluye los estados financieros de nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

Otra información

4. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas. Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
Guayaquil, 16 de marzo de 2026

Énfasis

5. Tal como se describe en la Nota 1.3 y 1.4 de los estados financieros adjuntos, el proyecto inmobiliario alcanza su punto de equilibrio con fecha 20 de agosto del 2024 y su porcentaje de avance de obra es el 98,21%.

Cuestiones claves de auditoría

6. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Reconocimiento de los costos de construcción

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades de la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización, validez de comprobantes a nivel legal e informe fiscalización por avance de obra.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros

7. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY**.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
Guayaquil, 16 de marzo de 2026

más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

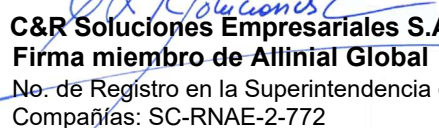
Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
10. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. de Registro en la Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	5.034	106
Inversiones a valor razonable	7	176.642	126.502
Cuentas por cobrar	8	232.640	300.000
Inventario en construcción	9	12.112.272	8.908.764
Impuestos por recuperar	10	609.607	760
Total activos corrientes		13.136.195	9.336.132
Activos no corrientes			
Comisiones pagadas por anticipado	11	200.009	213.182
Impuesto diferido	13	1.033	-
Total activos no corrientes		201.042	213.182
Total activos		13.337.237	9.549.314
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	12	23.154	242.109
Impuestos por pagar		-	4.827
Total pasivos corrientes		23.154	246.936
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	12	5.112.787	1.298.922
Total pasivos		5.135.941	1.545.858
Patrimonio		8.201.296	8.003.456
Total pasivos y patrimonio		13.337.237	9.549.314

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Oliva Bay

Ing. Karem Franco Franco

Contadora

Fideicomiso Mercantil Oliva Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos administrativos	14	(8.150)	(16.565)
Otros ingresos	15	3.957	38.471
Utilidad antes de impuesto		(4.193)	21.906
Impuesto a las ganancias	13	1.033	(4.867)
Resultado integral del año		(3.160)	17.039

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del **Fideicomiso Mercantil Oliva Bay**

Ing. Karem Franco Franco

Contadora

Fideicomiso Mercantil Oliva Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2024	6.086.539	(122)	6.086.417
Aporte de Constituyente en efectivo	1.900.000	-	1.900.000
Aporte de Constituyente en bienes	-	-	-
Resultado integral del año	-	17.039	17.039
Saldos al 31 de diciembre del 2024	7.986.539	16.917	8.003.456
Aporte de Constituyente en efectivo	1.901.000	-	1.901.000
Restitución en efectivo	(1.700.000)	-	(1.700.000)
Resultado integral del año	-	(3.160)	(3.160)
Saldos al 31 de diciembre del 2025	8.187.539	13.757	8.201.296

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Oliva Bay

Ing. Karem Franco Franco

Contadora

Fideicomiso Mercantil Oliva Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(3.160)	17.039
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación			
Impuesto corriente	13	-	4.827
Impuesto diferido	13	(1.033)	40
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		67.360	(97.891)
Impuestos por recuperar		(608.847)	(760)
Inventarios en construcción		(3.203.508)	(3.326.632)
Comisiones pagadas por anticipado		13.173	(105.321)
Cuentas por pagar		3.594.910	1.199.127
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(145.932)	(2.309.571)
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Inversiones a valor razonable		(50.140)	(126.502)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(50.140)	(126.502)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Aporte de Constituyente		1.901.000	1.900.000
Restitución Patrimonial		(1.700.000)	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		201.000	1.900.000
Aumento (Disminución) neto en efectivo		4.928	(536.073)
Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año		106	536.179
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	5.034	106

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del

Fideicomiso Mercantil Oliva Bay

Ing. Karem Franco Franco

Contadora

Fideicomiso Mercantil Oliva Bay

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY** fue constituido mediante escritura pública el 13 de septiembre del 2023 por Terrarium S.A. en calidad de Constituyente y Beneficiario, el cual es administrado por Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

El Fideicomiso fue constituido como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyugar al desarrollo del Proyecto inmobiliario.

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de la Etapa 1 denominada “Edificio Mare”, la cual se encuentra conformada por cuatro niveles (planta baja, primer piso, segundo piso y penthouse), siendo 4 departamentos por planta y 12 departamentos en total. Cada departamento tiene asignado 2 unidades de parqueos y 1 bodega. En el tercer piso se encuentran ubicados 2 penthouse, donde cada uno tiene asignado 4 parqueos y 2 bodegas.

Además, comprende la construcción del área común y social, como son parqueos de visitantes, bodegas para uso del edificio, cisterna, planta de tratamiento, cuarto de bombas, juegos infantiles, cancha con baños, y frente a la playa se encuentra con la piscina, 2 hidromasajes, áreas de BBQ, áreas verdes y salida hacia el mar.

1.3 Punto de equilibrio

El Fideicomiso de acuerdo con el Acta de Comité No. 2 de fecha 20 de agosto del 2024, se declaró el punto de equilibrio.

1.4 Avance de obra

Según informe de Fiscalizador, se reporta un avance del 98,21%.

1.5 Situación económica del país

Las condiciones macroeconómicas, fiscales y regulatorias del país influyen de manera directa en el nivel de actividad de los sectores económicos, así como en la demanda de bienes de consumo masivo y semidurables que comercializan los negocios en el Ecuador. Estos factores inciden principalmente en el volumen de ventas, los niveles de consumo de los hogares, la rotación de inventarios, los costos de importación y producción, la capacidad de pago de los clientes y las condiciones de financiamiento y operación.

I. Contexto Político y Estabilidad Institucional

Al cierre del ejercicio económico 2025, el país mantuvo un entorno de estabilidad política, lo cual constituyó un factor relevante para la confianza de los agentes económicos y la continuidad de la actividad empresarial. En noviembre de 2025 se llevó a cabo un referéndum y consulta popular a nivel nacional, en el cual el pronunciamiento mayoritario

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

por el “No” a las preguntas planteadas implicó una proyección de continuidad del marco constitucional e institucional vigente.

Este escenario favoreció la planificación comercial, la estabilidad del consumo interno, la ejecución de inversiones privadas y la continuidad de las operaciones industriales y comerciales, factores que impactan positivamente en el mercado objetivo del Fideicomiso.

II. Panorama Macroeconómico General (Estimado 2025)

Durante el ejercicio 2025, la economía ecuatoriana mostró una recuperación sostenida. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento anual estimado cercano al 2,8% al cierre del ejercicio, en un contexto de inflación baja y controlada, la cual se mantuvo alrededor del 1,2% anual.

El mercado laboral evidenció una mejora progresiva, con una tasa de desempleo nacional estimada en aproximadamente 3,2%, lo cual contribuyó al incremento del consumo de los hogares, favoreciendo la demanda de bienes de vestimenta, textiles, cosméticos, artículos de cuidado personal y artículos para el hogar, que constituyen el núcleo de los negocios que operan en el país.

III. Desempeño de la Actividad Económica por Componentes

Comportamiento Trimestral (Primer Trimestre 2025):

La tendencia positiva se consolidó desde el inicio del año, registrándose un crecimiento interanual del 3,4% en el primer trimestre de 2025, impulsado principalmente por:

- El aumento del consumo de los hogares (+7,1%), en un entorno de mayor capacidad de gasto, lo cual benefició directamente la comercialización de bienes de consumo masivo y productos de cuidado personal.
- El repunte de la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) (+6,7%), asociado a inversiones en manufactura, comercio, infraestructura logística y adquisición de inventarios, impactando positivamente en la cadena de suministro y distribución de los negocios en el país.

Desempeño Sectorial:

La reactivación económica fue generalizada, con 13 de los 20 sectores reportando crecimientos interanuales. Destacaron sectores como manufactura, comercio, agricultura, servicios y actividades financieras, los cuales mantienen una relación directa e indirecta con la demanda de insumos, productos terminados y canales de comercialización en los negocios directos e indirectos donde interviene el Fideicomiso.

IV. Sector Externo, Riesgo País y Condiciones de Financiamiento

El entorno externo fue favorable durante el ejercicio 2025. Las exportaciones ecuatorianas alcanzaron cifras históricas y la balanza comercial cerró con un superávit superior a US\$4.600 millones.

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Adicionalmente, el riesgo país presentó una reducción significativa, cerrando en 554 puntos básicos al 28 de noviembre de 2025. Esta mejora contribuyó a condiciones más favorables de financiamiento en el sistema financiero, impactando positivamente en el acceso al crédito, en los costos financieros y en la capacidad de los negocios para financiar capital de trabajo, importaciones, inventarios y operaciones productivas.

V. Marco de Política Monetaria y Liquidez del Sistema

El esquema de dolarización se mantuvo firme durante el ejercicio 2025, constituyéndose como el principal pilar de la estabilidad macroeconómica del país. La liquidez general del sistema financiero se mantuvo en niveles adecuados, lo cual incidió en tasas de interés relativamente estables.

Este entorno ha influido positivamente en la capacidad de los negocios para financiar sus operaciones, mantener niveles adecuados de inventarios, invertir en activos productivos y sostener su crecimiento comercial.

VI. Situación Arancelaria con Estados Unidos

Si bien el crecimiento de las exportaciones fue significativo, el entorno comercial se vio afectado inicialmente por la imposición de aranceles recíprocos del 15% por parte de Estados Unidos.

No obstante, dicho impacto fue mitigado con la firma de un Acuerdo Marco en noviembre de 2025, que estableció la eliminación de estos aranceles para exportaciones clave del Ecuador.

Este acuerdo contribuyó a preservar la estabilidad del comercio exterior y a reducir presiones sobre los costos de importación y exportación, favoreciendo a los negocios directos e indirectos donde interviene el Fideicomiso.

VII. Evaluación del Impacto por la Administración

La Administración ha evaluado el impacto de los principales factores políticos y macroeconómicos descritos, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2025, con base en dicho análisis, se concluye que estas condiciones no han afectado de manera significativa la situación financiera, el desempeño operativo ni los resultados del Fideicomiso, por lo que no ha sido necesario efectuar ajustes a los estados financieros del ejercicio terminado en dicha fecha.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.7 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso debe cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias para cumplir el objeto del presente Fideicomiso:

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso.
 - i) Los recursos y el dinero que transfieran el Constituyente a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil.
 - ii) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte del Constituyente.
 - iii) El Inmueble descrito en el numeral cinco.uno de la cláusula quinta presente contrato. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial que es entregado en acto separado a la Fiduciaria.

- Abrir cuenta bancaria o cualquier otra Instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las Instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Constituyente.

- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Constituyente, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el Constituyente, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Constituyente.

- Suscribir con las personas que sean designadas por el Constituyente, los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto: conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el Constituyente.

- Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Constituyente, contratos de Promesa Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, se deberá:
 - i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;
 - ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador y la Fiduciaria del Fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con personas que designe el Comercialización, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el Constituyente.
- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente Promitentes Compradores en caso de haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa a la que corresponda; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio de la etapa correspondiente: los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral 8.3 de esta cláusula.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con lo compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el Constituyente.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
 - i) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso, previa autorización del Gerente del Proyecto.
 - ii) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de su etapa (s); en las condiciones y con la compañía de seguros que sea selección por el Constituyente.
 - iii) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.
 - iv) El pago de los honorarios de la Fiduciaria, previa autorización del Gerente del Proyecto.
 - v) El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del Constituyente.
 - vi) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas, de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Constituyentes. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:

Se podrá realizar los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, si el Comité del Fideicomiso así la autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los recursos provenientes de créditos.

Se podrá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto; si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado su punto de equilibrio.

Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los Prominentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del Proyecto el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario: dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

- Para la realización de los egresos referidos en el numeral 8.9 de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Constituyente.
- Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legamente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados por el Gerente del Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

por el Constituyente, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Constituyente para que ésta tome las medidas que correspondan.

- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento.
 - i) En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos de El Constituyente; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Constituyente, podrá:
 - ii) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizara la terminación o reforma de los contratos antes referidos en unión a la respectiva etapa que no haya cumplida con las condiciones del punto de equilibrio
- Restituir los Promitentes Compradores el dinero, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a lo Promitentes Compradores de la etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.
- Restituir el inmueble al Constituyente. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta del Constituyente que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato.
- En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.
- Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité del Fideicomiso, el Fideicomiso procederá a suscribir con Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.
- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, las

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del Constructor y con presencia del Gerente de Proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el(los) Constructor (es) asumirá(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, las promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante o plazo contemplado en el artículo 1937, numeral tres del Código Civil.

- Restituir o transferir a título de fideicomiso mercantil, o a favor del Constituyente y/o Beneficiario respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en el presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto; así como, transferir los beneficios al Beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto; siempre y cuando:
- Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto;
- Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos Compradores, y,
- Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por el Beneficiario, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por el Constituyente, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, siempre y cuando el flujo del proyecto inmobiliario lo permita y con la debida autorización del Comité del Fideicomiso, siempre y cuando:
- Existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

por ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones los Promitentes Compradores y/o Compradores o terceros. Esta decisión del Comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por el Beneficiario. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del Constituyente y/o Beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Constituyente, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del Inmueble.
- Previa aprobación del Constituyente, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso: así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Inmueble o sobre bienes Individualizados dentro del Proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el Constituyente.
- Iniciar y culminar las labores liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Rendir cuentas de su gestión al Constituyente en forma mensual, mediante el cual se incluirá el estado financiero, cuadro de cartera de promitentes compradores, cuadro de costos y gastos; así como, cualquier otra información que requiera el Constituyente/Beneficiario del Fideicomiso, debiendo enviar el correspondiente informe a la cuenta de correo electrónico señalada en el presente instrumento. De igual manera rendirá cuentas de su gestión a la terminación del Fideicomiso. Estas rendiciones de cuentas deberán cumplir con los requerimientos establecidos para el efecto en las normas legales aplicables. y serán enviadas a la dirección establecida en el presente contrato. Dichas rendiciones de cuentas deberán ser aprobados en el término de diez (10) días hábiles desde la fecha de su recepción, pasado el cual sin que se formulen por escrito o se soliciten expresamente objeciones por escrito o se soliciten expresamente aclaraciones a las mismas, se entenderán aprobadas satisfacciones.
- En caso de que el Constituyente/Beneficiario solicitare rendiciones de cuentas fuera del periodo antes señalado, las mismas serán entregadas por la Fiduciaria. No obstante, la Fiduciaria deberá entregar mensualmente informes de gestión del Fideicomiso.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Realizar el fraccionamiento del Inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario; de conformidad a lo instruido por el Constituyente de la siguiente manera: 1) Lote uno con un área de 14,092.70 metros cuadrados, y: 2) Lote dos con un área de 2,500.00 metros cuadrados, con la finalidad de que posterior al fraccionamiento del macrolote, el Fideicomiso transfiera al Constituyente y/o Beneficiario, o a quien. el Constituyente designe, el lote Dos en el cual no se desarrollará el Proyecto Inmobiliario. El Constituyente declara que las áreas de los lotes detallados en el párrafo anterior son aproximadas, y que se definirá el área definitiva de los lotes una vez que haya finalizado trámite de fraccionamiento.
- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el Constituyente, la Fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso, de acuerdo con la última rendición de cuentas con corte al 31 de diciembre del 2025.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2025 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de la Administradora.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo con las NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico excepto de las inversiones a valor razonable (Nota 5.1), y bajo el principio de negocio en marcha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

A. Normas, enmiendas y modificaciones vigentes y aplicadas al 1 de enero de 2025

Las siguientes normas y enmiendas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025 y fueron consideradas por el Fideicomiso en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025:

Norma	Tema (resumen)	Vigencia
NIIF 3 / NIC 36	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo con fondo de comercio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025
Mejoras Anuales (NIC 7)	Ajustes a la clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos "garantizados al mercado".	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025

El Fideicomiso estima que la adopción de las normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

B. Normas, enmiendas y mejoras publicadas, pero no vigentes a diciembre 31 del 2025

A continuación, se listan las normas y enmiendas publicadas al 31 de diciembre del 2025 que aún no son de aplicación obligatoria y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación:

Norma	Tema (resumen)	Vigencia
NIIF 14	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios (Actividades sujetas a tarifas reguladas).	A partir del segundo trimestre de 2025
Revisión post - implementación NIIF 16	Revisión posterior a la implementación de NIIF 16 Arrendamientos.	A partir del segundo trimestre de 2025
Modificaciones a la NIIF 10	Determinación de un "agente de facto".	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2026
Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 y NIIF 9)	NIIF 7 y NIIF 9: Ajustes relacionados con la contabilización de Acuerdos de Compra de Energía.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2026
Mejoras Anuales (NIC 7, NIIF 7, NIIF 9, NIC 28, NIC 38, etc.)	Ajustes técnicos y aclaraciones menores sobre flujos de efectivo, divulgaciones de riesgo crediticio, baja de pasivos, y el método de participación en asociadas, entre otros.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025 y 1/1/2026
NIIF 18 - Estados financieros primarios	Nueva norma sobre presentación y revelación en estados financieros (reemplaza NIC 1).	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2027
NIIF 19	Requisitos de divulgación para subsidiarias sin rendición pública de cuentas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2027

Evaluación del impacto potencial y política de adopción del Fideicomiso

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- *Evaluación Preliminar:* Excepto por la NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros”, el Fideicomiso estima que la adopción de las demás normas, enmiendas y mejoras listadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros al momento de su aplicación inicial, dado que muchas disposiciones no son aplicables o su efecto es principalmente de revelación.
- *NIIF 18 - Estados Financieros Primarios:* El Fideicomiso continúa evaluando el alcance y el impacto potencial de la NIIF 18 en la presentación y revelación de sus estados financieros y espera completar su análisis antes de la fecha de aplicación obligatoria (1 de enero de 2027).
- *Normas de Sostenibilidad (ISSB):* El Fideicomiso ha iniciado procesos internos para recopilar información relevante y fortalecer controles y gobernanza relacionados con la sostenibilidad. La adopción y el alcance de las revelaciones estarán sujetos a la normativa local de implementación y a la disponibilidad de información verificable.

El Fideicomiso realiza un seguimiento continuo de las normas de ser aplicables, el cual incluye: (i) evaluación de impacto técnico y operativo; (ii) actualización de políticas contables (de ser aplicable); (iii) revisión de sistemas y controles; y (iv) capacitación del personal contable.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones con vencimiento menor a 3 meses sin riesgos de cambios de su valor.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado y a valor razonable. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros al costo amortizado. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por inversiones a costo amortizado, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Estos activos financieros se miden a valor razonable con cambios en resultado si no se mantienen dentro del modelo de negocio descrito anteriormente.

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Activos financieros a valor razonable

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Las utilidades y pérdidas surgidas de la variación posterior del valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

Pasivos financieros a costo amortizado

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

2.6 Inventarios en construcción

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor, costos financieros netos de acuerdo con NIC 23, entre otros.

2.7 Comisiones por venta de inmuebles

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.8 Anticipos de clientes o Promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los Promitentes Compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.9 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

2.11 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgos de mercado

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta saldos bancarios en Banco Guayaquil cuya institución presenta calificación de riesgos triple AAA -/ AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

Inversiones

El Fideicomiso presenta inversiones en Fondos de Inversión cuyo portafolio está compuesto principalmente por inversiones calificadas con AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	5.034	106
<u>Activo financiero al valor razonable</u>		
Inversiones en fondos de inversión (Nota 7)	176.642	126.502
Total activos financieros	<u>181.676</u>	<u>126.608</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Proveedores (Nota 12)	<u>12.094</u>	<u>238.835</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

La inversión en el Fondo de inversión se mide a valor razonable (Nivel 1).

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo	5.034	106

Corresponde a saldos mantenidos en el Banco Guayaquil.

7. INVERSIÓN A VALOR RAZONABLE

Corresponde a los siguientes Fondos de Inversión administrados por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. cuyo plazo de permanencia es de 90 días:

- Fondo Administrado Liquidez-125 presentaba un rendimiento anual del 5.57% (2024: 7.22%) y asciende a US\$0 (2024: US\$4.405); y,
- Fondo Administrado Liquidez-124 presenta un rendimiento anual del 5.57% (2024: 7,22%), y asciende a US\$176.642 (2024: US\$122.097).

Los dos Fondos de Inversión totalizan US\$176.642 (2024: US\$126.502).

8. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondo rotativo - Inmomariuxi	229.574	300.000
Reembolsos	3.066	-
	<u>232.640</u>	<u>300.000</u>

9. INVENTARIOS

<u>Composición por tipo de inversión</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terreno (a)	5.225.539	5.225.539
Construcciones	5.914.241	2.763.531
Honorarios	877.158	718.466
Impuestos y contribuciones	69.004	185.351
Otros costos	26.330	15.877
	<u>12.112.272</u>	<u>8.908.764</u>

- (a) Corresponde al terreno ubicado identificado como “El Mogote” ubicado en el cantón Santa Elena, recinto Olón parroquia Manglaralto.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Incluye principalmente, US\$609.571 por concepto del impuesto al valor agregado en la adquisición de bienes y servicios.

11. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

Corresponden a comisiones facturas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por US\$200.009 (2024: US\$213.182) las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

12. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Promitentes compradores (a)	4.966.339	1.267.546
Fondo de garantía	149.724	34.650
Proveedores	12.094	238.835
Anticipos clientes	7.784	-
	<u>5.135.941</u>	<u>1.541.031</u>
(-) No corriente: Fondo de garantía y Promitentes Compradores	(5.112.787)	(1.298.922)
	<u>23.154</u>	<u>242.109</u>

(a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes.

13. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, El Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias hasta el año 2025, sin encontrarse en la actualidad impuestos pendientes de pago. Los años del 2019 al 2025 inclusive, se encontrarían abiertos a fiscalización por parte de las autoridades de control, a partir de las reformas tributarias de diciembre de 2021.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto corriente (i)	-	4.827
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido (ii)	(1.033)	40
	<u>(1.033)</u>	<u>4.867</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(i) Corresponde a la determinación del impuesto a la renta causado:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(4.193)	21.906
Más: Gastos no deducibles	62	196
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	-	(162)
(Pérdida) Utilidad tributaria	<u>(4.131)</u>	<u>21.941</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>4.827</u>

(ii) Corresponde al impuesto diferido por pérdidas tributarias:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pérdida tributaria del año	4.131	162
Amortización de la pérdida tributaria	-	(162)
Diferencia temporaria	<u>4.131</u>	<u>-</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Saldo activo al 31 de diciembre del	<u>1.033</u>	<u>-</u>
Saldo activo al 1 de enero del	-	40
Gasto (Ingreso) por impuestos diferidos	<u>(1.033)</u>	<u>40</u>

(c) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas sociedades que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$10.000.000 (Anteriormente, este umbral era de \$15 millones de dólares americanos, pero fue modificado mediante la Resolución NAC-DGERCGC23-00000025 emitida en septiembre de 2023); si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre US\$3.000.000 y US\$10.000.000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2025 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Para aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no está obligada a presentar el Anexo de Operaciones ni el Informe de Precios de Transferencia, ya que no iguala o supera los montos antes mencionados.

(d) Principales Reformas Legales (Fiscales, Laborales y Regulatorias)

Durante el ejercicio 2025 y en el periodo posterior al cierre, se emitieron diversas normas y disposiciones de carácter tributario, laboral, social, ambiental y regulatorio que modificaron significativamente el entorno operativo y fiscal de las entidades en Ecuador. A continuación, se presenta un resumen de las reformas más relevantes y la evaluación de su impacto directo sobre el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

A. Principales Reformas Fiscales y su Alcance (Vigentes o aplicables en 2025)

Las reformas más relevantes que afectan la carga fiscal son las siguientes:

Reforma	Tema (resumen)	Vigencia
Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno	Estableció el incremento temporal de la tarifa de IVA (13%, con potestad de subir al 15% mediante decreto). Incrementó la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) al 5%. Creó una contribución temporal sobre las utilidades gravadas para los ejercicios 2024 y 2025.	R.O. No. 516, 12-03-2024
Ley Orgánica de Transparencia Social	Impuesto a las Utilidades Acumuladas / Dividendos: Creó el Impuesto a la Renta Único (IRU) por utilidades no distribuidas (con tarifa progresiva de hasta 2,50% desde 2025) y estableció nuevas retenciones obligatorias a dividendos (aplicada en la fecha de la resolución societaria).	R.O. No. 112, 28-08-2025
Ley Orgánica para el Alivio Financiero y Fortalecimiento Económico	Dispuso créditos tributarios para empleadores que mantuvieron niveles de empleo en el último trimestre de 2024. Estableció planes de pago, facilidades de pago y remisión de intereses, multas y recargos para obligaciones fiscales y de seguridad social (IESS) específicas.	R.O. No. 699, 09-12-2024
Resoluciones IESS	Facilidades de Pago y Coactivas IESS: Suspendió la ejecución de procedimientos coactivos y permitió a los empleadores acceder a beneficios de evitar la responsabilidad patronal en aportes de noviembre y diciembre de 2024, previa solicitud y regularización.	R.O. No. 723, 16-01-2025
Modificación al R.I.R.T.I.	Modificó la exoneración del Impuesto a la Renta por enajenaciones ocasionales de inmuebles, siempre que se realicen en un solo acto y no formen parte del giro ordinario de negocio.	D.E. No. 551, 03-03-2025

B. Disposiciones de Cumplimiento Laboral, Societario y Regulatorio

Como entidad regulada, el Fideicomiso ha tomado nota de otras obligaciones de cumplimiento que impactan sus procesos internos:

Disposición	Requisito/Alcance (resumen)	Vigencia
Reformas Laborales y de Seguridad Social	Estableció nuevas y estrictas obligaciones para el empleador en materia de prevención y sanción del acoso laboral (incluyendo el registro de un Protocolo de Prevención de Acoso Laboral) y la obligatoriedad de registrar el Plan de Igualdad Salarial.	Varias R.O. 2024/2025
Facturación Electrónica y Comprobantes Electrónicos (SRI)	Disposiciones relativas a la masificación y/o mandatoriedad de la facturación electrónica y transmisión de comprobantes. El SRI difirió la obligatoriedad de la transmisión en tiempo real al 1 de enero de 2026.	Resoluciones 2024/2025

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Disposición	Requisito/Alcance (resumen)	Vigencia
Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT)	Continuidad de reformas regulatorias de 2024 con la obligación de actualización de manuales, perfilamiento de clientes y monitoreo/registro de operaciones inusuales (aplicable a sujetos obligados).	Varias R.O. 2024/2025
Protección de Datos Personales	Consideración de la normativa y reglamentos relacionados con el manejo de bases de datos y la relación con terceros en los procesos internos de la Sociedad.	Varias R.O. 2024/2025

C. Evaluación del Impacto en el Fideicomiso

El Fideicomiso ha evaluado los efectos de los cambios anotados y concluye que no se identificaron impactos materiales en las cifras contables al 31 de diciembre de 2025, ya que se cumplieron oportunamente con las obligaciones y se utilizaron las facilidades y beneficios aplicables. El Fideicomiso realiza un monitoreo activo de las reformas, así como de las interpretaciones administrativas y judiciales, con el objetivo de mitigar contingencias y determinar oportunamente los eventuales efectos en los periodos posteriores.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Honorarios y servicios prestados	3.534	9.231
Impuestos y contribuciones	495	828
Promoción y publicidad	-	6.174
Otros gastos	4.121	332
	<u>8.150</u>	<u>16.565</u>

15. OTROS INGRESOS

Incluyen principalmente rendimientos en fondos de inversión US\$3.168 (2024: US\$2.556).

16. PRINCIPALES CONTRATOS

- a) Actas de Entrega y Comodatos suscritos con los siguientes Promitentes Compradores: 1) Francisco Pere y Esposa, y Pamela Pere y Esposo; 2) Juan Vanoni y Doménica Saporiti; 3) Delia Siguenza y Alan Ray Williams; 4) Assisi S.A.S.; y 5) Violeta Anton.
- b) Contrato con Inmobiliaria Xima S.A. Ximasa, para los servicios de Gerencia de Proyecto por US\$15.000 mensuales, valor no incluye IVA, y un 3% por promoción comercial, publicidad y ventas de unidades inmobiliarias sobre el precio de venta.

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- c) Contrato con IHCI S.A., para los servicios de instalación de hidrosanitarias por US\$287.736, valor no incluye IVA.
- d) Contrato con Tudedisin S.A., para los servicios de instalación de tumbado Gypsum importado por US\$249.112, valor incluye IVA; y,
- e) Contrato con Paneles y Construcciones Panecons S.A., para los servicios de paneles de hormigón armado con núcleos EPS por US\$257.626, valor incluye IVA.

17. NIIF S1 y S2 - SOSTENIBILIDAD Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMATICO

Estamos comprometidos con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, y conscientes del impacto ambiental de nuestras operaciones, hemos implementado diversas iniciativas y fomentar prácticas responsables en nuestra industria.

Implementaciones para mejorar el medio ambiente

- Gestión eficiente de residuos: Aplicamos programas de reciclaje y reutilización de materiales en nuestras instalaciones, promoviendo una economía circular y reduciendo la generación de desechos.
- Uso responsable del agua: Implementamos tecnologías para el ahorro de agua en nuestras operaciones, así como sistemas de recolección y reutilización para minimizar el desperdicio.
- Concientización y educación ambiental: Fomentamos una cultura de sostenibilidad entre nuestros colaboradores, clientes y proveedores, promoviendo prácticas más responsables con el medio ambiente.

Riesgos y oportunidades ante el cambio climático

El cambio climático representa un desafío global, y hemos identificado tanto riesgos como oportunidades en este contexto:

Riesgos:

- Impacto en la demanda del mercado: Los consumidores y clientes pueden preferir alternativas más sostenibles, exigiendo una adaptación en nuestros servicios.

Oportunidades:

- Innovación y diferenciación: La inversión en tecnologías limpias y productos sostenibles nos permite destacarnos en el mercado y generar valor agregado.
- Acceso a nuevos mercados y certificaciones: La adopción de estándares ecológicos y la reducción de nuestra huella ambiental pueden abrir puertas a clientes y mercados con altas exigencias ambientales.

Estamos comprometidos con seguir desarrollando estrategias sostenibles que nos permitan adaptarnos a los desafíos del cambio climático y contribuir activamente a la protección del medio.

FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Con posterioridad a la fecha del Estado de Situación Financiera, se ha producido un evento relevante que afecta el entorno financiero del país:

- *Riesgo País y Emisión de Bonos:* En enero de 2026, el Gobierno de Ecuador inició el proceso para emitir nuevos bonos globales de deuda externa y recomprar bonos con vencimiento en 2030 y 2035. Esta operación se concreta impulsado por la sostenida caída del riesgo país, que se ubicó en 485 puntos básicos al 15 de enero de 2026. La iniciativa busca aliviar las presiones de la deuda externa y reducir el costo financiero, liberando espacio fiscal para inversión pública.

La Administración considera que este hecho posterior, de carácter no ajustable, podría tener un efecto favorable en el entorno macroeconómico general, particularmente en el acceso al financiamiento, la inversión privada y el nivel de actividad económica, lo cual podría influir positivamente en la demanda futura del Fideicomiso. No obstante, dicho evento no requiere ajustes a las cifras presentadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, siendo suficiente su revelación por su impacto potencial en el desempeño futuro del Fideicomiso.

Adicionalmente, a partir del 1 de febrero de 2026, el Gobierno ecuatoriano implementó aranceles de hasta 30 % sobre importaciones provenientes de Colombia, en el contexto de medidas relacionadas con seguridad fronteriza y presiones diplomáticas. En respuesta, autoridades colombianas han anunciado medidas arancelarias recíprocas, generando incertidumbre y potencial impacto en las cadenas de suministro y costos logísticos de productos que circulan entre ambos países.

El Fideicomiso se encuentra analizando los posibles impactos que esta situación pueda incidir en los estados financieros del Fideicomiso para los siguientes periodos.

En referencia a lo mencionado precedentemente, entre el 31 de diciembre del 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General de ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es
Representante Legal del
Fideicomiso Mercantil Oliva Bay

Ing. Karem Franco Franco
Contadora
Fideicomiso Mercantil Oliva Bay